

Informes
en profunditat

75

La negociació del contracte de lloguer

Índex

- 01** Què és el contracte d'arrendament
- 02** Objecte del contracte d'arrendament
- 03** Subjectes del contracte
- 04** Entrega de la possessió i ús del local
- 05** Duració del contracte
- 06** Renda i obres
- 07** Condicions d'ús, permisos i llicències
- 08** Serveis i subministres
- 09** Fiança, altres obligacions i assegurances
- 10** Dret d'adquisició preferent
- 11** Subarrendament i cessió del contracte
- 12** Mort de l'arrendatari
- 13** Indemnitzacions a l'arrendatari
- 14** Notificacions

Concepte

01. Què és el contracte d'arrendament

L'arrendament pot ser de coses, obres o serveis.

Mitjançant el contracte d'arrendament de coses, una de les parts (arrendador/a) s'obliga a cedir a l'altra part (arrendatari/a) l'ús i gaudi d'una cosa per un temps determinat i un preu cert.

Dins l'arrendament de coses, a la vegada, podem diferenciar entre l'arrendament de béns mobles i d'immobles, i dins d'aquest últim, entre rústics i urbans.

L'arrendament de finques urbanes, que és el que ens interessa als efectes del present informe, està regulat a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (en endavant LAU). També als articles 1.542 i següents del Codi Civil.

L'esmentada Llei d'Arrendaments Urbans distingeix i regula de manera diferent l'arrendament de vivenda i d'ús diferent del de vivenda¹. L'objecte del present informe es centrarà única i exclusivament en els contractes d'arrendaments de finques urbanes destinades a **ús diferent de vivenda**.

Com en tot contracte, tot allò que no vingui expressament previst i regulat en el contracte d'arrendament firmat per les parts, es regirà pel que prevegi la llei i, en aquest cas, concretament la LAU.

¹ Arrendament de vivenda: aquell que recau sobre una edificació habitable l'objecte de la qual sigui satisfer la necessitat permanent de vivenda de l'arrendatari

02. Objecte del contracte d'arrendament

L'objecte arrendat, en el nostre cas, serà un local comercial destinat a **ús diferent del de vivenda**. Especialment tindran aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporades, i, aquells celebrats per a exercir-hi una activitat industrial, comercial, artesana, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, sigui qui sigui les persones que el celebrin.

A l'hora de negociar un contracte d'arrendament cal fer atenció a la definició de l'**objecte** del mateix atès que en molts casos, a més a més de referenciar l'adreça exacta del local arrendat (carrer, pis, porta) i/o les dades registrals del mateix (Registre de la Propietat, volum, llibre, foli, número de finca), s'inclou l'afirmació expressa que l'arrendatari **coneix** i **accepta** l'extensió, circumstàncies, usos, característiques i serveis comuns i privats del local objecte d'arrendament, essent de la seva plena conformitat, així com les ordenances municipals que li són d'aplicació.

És a dir, cal vigilar no afirmar en el contracte que coneixem característiques, detalls i/o circumstàncies del local objecte d'arrendament -ja siguin físiques o jurídiques- si prèviament no ens hem cerciorat de les mateixes: sol·licitant els estatuts de la Comunitat de Propietaris de l'immoble, acudint a l'Ajuntament per a consultar els usos permesos per al mateix, etc., atès que això podria comportar, per exemple, no poder resoldre posteriorment el contracte en cas que l'arrendador ens hagi enganyat amb les característiques i/o usos del local arrendat.

03. Subjectes del contracte

L'**arrendador** és la part contractant que s'obliga a cedir l'ús i gaudi de la cosa; no ha de ser necessàriament el propietari, sinó tenir-ne el poder de disposició;

l'**arrendatari** és la part contractant que adquireix l'ús de la cosa arrendada per un temps determinat i un preu cert.

Ambdós parts poden ser persones físiques o jurídiques.

Pactes i /o estipulacions habituals en el contracte d'arrendament

A continuació passem a detallar els possibles pactes i/o clàusules habituals en un contracte de lloguer de local per a ús diferent del de vivenda.

04. Entrega de la possessió i ús del local

Normalment la primera clàusula de tot contracte de lloguer consisteix en preveure que a la data de la firma del contracte s'entrega la possessió del local arrendat a l'arrendatari. Si la possessió s'entrega abans o després de la firma (perquè s'han de fer obres, perquè hi ha instal·lacions de l'anterior ocupant que s'han de retirar, etc.) cal fer-ho constar expressament al contracte.

Habitualment es fa constar l'activitat a la que es destinarà el local. És important fer una descripció d'activitat àmplia, ja que realitzar alguna activitat que no estigui descrita al contracte pot suposar la resolució del mateix per part de l'arrendador.

05. Duració del contracte

Es recomana pactar una duració llarga (uns 10 anys) que permeti consolidar i desenvolupar el negoci a instal·lar-hi i recuperar la inversió inicial feta, ja sigui en adequació o reforma del local. Una duració llarga també ens facilitarà, si s'escau, el traspàs del local a favor d'un tercer en un futur.

A l'hora de regular la **duració** del contracte cal tenir present que el termini inicialment previst s'haurà de complir i respectar per ambdues parts. Els contractes estan previstos per a complir-los; per tant, si el que volem és tenir una certa flexibilitat respecte a la duració de l'arrendament, és recomana establir la duració del contracte per "X" anys, i a més a més preveure que d'aquests, "Y" anys són d'obligat compliment per l'arrendatari, i la resta facultatiu per l'arrendatari i obligatori per l'arrendador. Per exemple: es pacta una durada de 10 anys, dels quals 5 són d'obligat compliment i la resta són facultatiu per l'arrendatari i obligatori per l'arrendador. D'aquesta manera, com a arrendataris gaudim de la garantia i certesa d'una durada llarga que ens permeti desenvolupar el nostre negoci i, tanmateix, tenim la facultat de deslligar-nos unilateralment del contracte si el negoci no va bé.

Cal fer atenció a com es regula la facultat de **desistir** del contracte, atès que moltes vegades no queda ben lligat, fent especial atenció al **període de preavís** que es fixa per a notificar el desistiment a l'arrendador. Hi ha varies possibilitats: que l'arrendatari pugui desistir del contracte a la finalització de cada anualitat (amb un preavís concret) o en qualsevol moment de la vigència del contracte, sempre amb el preavís establert al contracte.

Per últim assenyalar que cal anar en compte que no es fixi cap penalització en cas de desistiment anticipat del contracte per part de l'arrendatari (per exemple, un mes per any que resti de duració).

06. Renda i obres

Renda

En el contracte ha de quedar perfectament detallat l'import de la renda, la periodicitat del pagament i el mitjà a través del que es verifica el mateix (domiciliació bancària, ingrés en compte corrent, etc.)

En aquells casos en que l'arrendatari faci obres i/o reformes inicials per el local a l'ús convingut (per exemple instal·lació elèctrica etc.), és habitual que aquest pacti un període de carència en el pagament de la renda equivalent al cost de la reforma inicial. En aquests casos, cal que quedi perfectament detallat al contracte el període de carència en el pagament de la renda mensual i l'inici del pagament de la renda.

També cal detallar i concretar les obligacions fiscals d'una i altra part: pagament de l'IVA i retenció legal procedent. L'obligat és l'arrendatari per tant és qui s'ha de preocupar.

Tanmateix, cal preveure expressament la revisió i/o actualització de la renda i la notificació de la mateixa a l'arrendatari, així com l'exigibilitat de l'actualització. Normalment la renda s'actualitza de conformitat a la variació de l'IPC experimentada durant els últims 12 mesos, ja sigui la variació general a l'Estat, ja sigui referida a Catalunya (normalment és més alta la de Catalunya).

Hi pot haver discussió respecte a quina mensualitat es pren com a referència per a calcular la variació de l'IPC. Hi ha dues possibilitats: prendre la referència del mes de gener de cada any, o bé prendre la referència del mes del contracte (és el més correcte).

L'arrendatari pot consultar i/o verificar la variació d'IPC comunicada per part de l'arrendador a través d'Internet, a la pàgina web www.ine.es, que calcula automàticament l'actualització de la renda.

Obres

Obres de conservació: són a càrrec de l'arrendador, que està obligat a realitzar, sense dret a elevar la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a la conservació del local en les condicions d'habitabilitat necessàries per a l'ús convingut, llevat que el deteriorament que motivi la reparació sigui imputable a l'arrendatari. Les petites reparacions motivades pel desgast de l'ús **ordinari** del local seran a càrrec de l'arrendatari.

Si l'execució de l'obra de conservació no pot aplaçar-se a la finalització del contracte, l'arrendatari l'ha de suportar encara que sigui molt molesta i encara que com a conseqüència de la mateixa es vegi privat d'una part del local. Però si l'obra dura més de 20 dies, s'haurà de disminuir la renda en la mateixa proporció que la part del local de la que es vegi privat l'arrendatari.

Al respecte, hem de tenir present que la LAU conté l'obligació de l'arrendatari de notificar a l'arrendador, a la major brevetat possible, la necessitat de realitzar les obres de conservació anteriorment referides.

Obres de millora: Igual que a l'anterior cas, si l'execució de l'obra de millora no pot aplaçar-se a la finalització del contracte, l'arrendatari l'haurà de suportar.

L'arrendador que es proposi fer obres de millora al local i/o finca ho haurà de notificar per escrit a l'arrendatari, indicant la naturalesa de les obres, la data d'inici, la seva duració i el cost previst; l'arrendatari tindrà **1 mes** a comptar des de la notificació per a desistir del contracte, llevat que les obres no afectin de manera rellevant al local. L'arrendament s'extingirà en el termini de 2 mesos a comptar des del desistiment, durant els quals no podran començar les obres.

L'arrendatari que suporti les obres tindrà dret a una reducció de la renda en proporció a la part del local del que es vegi privat, així com a una indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

Suspensió del contracte: Quan l'execució d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent faci que el local sigui inhabitable, l'arrendatari tindrà dret a **suspendre** o **desistir** del contracte sense indemnització. La **suspensió** del contracte suposarà la paralització del termini del contracte fins a la finalització de les obres i la suspensió de l'obligació de pagar la renda.

Cal fer molta atenció amb el tema de les obres en general en els contractes d'arrendaments, atès que en molts models de contracte es regula la matèria en **contra de les previsions legals** (art. 30 en relació als arts. 21, 22 i 26 de la LAU), preveient que és l'**arrendatari** qui s'obliga a realitzar al seu càrrec al local totes les obres i/o reparacions necessàries a fi de conservar-lo en l'estat de servir a l'ús convingut. També és habitual que molts models continguin la **renúncia expressa al dret** de l'arrendatari a que durant l'execució de les obres pugi suspendre el contracte o desistir del mateix, així com a disminuir o paralitzar el pagament de la renda i a obtenir una indemnització per les despeses ocasionades com a conseqüència de les obres. En

resum, cal tenir present els drets de l'arrendatari a fi i efecte d'evitar que aquests es converteixin en obligacions.

Obres de l'arrendatari: En quant a les obres a realitzar per part de l'arrendatari, cal assenyalar que aquest en cap cas pot realitzar obres que afectin la configuració del local o dels elements accessoris, o que provoquin una disminució de l'estabilitat o seguretat de l'edifici **sense el consentiment per escrit de l'arrendador**. Si ho fa, l'arrendador podrà resoldre el contracte i a més obligar a l'arrendatari a reposar les coses a l'estat anterior a la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap mena d'indemnització.

Cal tenir present que en algun model de contracte s'especifica que les obres que faci l'arrendatari són responsabilitat seva, exigint que les mateixes estiguin dirigides per professional amb titulació suficient i executades per industrial autoritzat.

També és habitual que el contracte prevegi que un cop vençut el mateix l'arrendatari es compromet a deixar el local en iguals condicions de conservació en que va el rebre, i a retirar al seu càrrec totes aquelles instal·lacions que l'arrendador li indiqui, en el ben entès que totes aquelles que quedin al local després de l'entrega de la possessió es consideraran abandonades i unides a l'immoble a benefici de la propietat.

A banda de les normes generals anteriorment exposades respecte a la regulació de les obres, es recomana incloure expressament en el contracte que l'arrendador faculta a l'arrendatari per a dur a terme totes les obres necessàries per a l'adequació del local a l'activitat a la què es destinarà, a fi i efecte de no tenir sorpreses posteriorment, ni estar supeditats a l'autorització de l'arrendador per a l'execució de les mateixes.

07. Condicions d'ús, permisos i llicències

En la immensa majoria de contractes es preveu l'obligació que el local es destini **única i exclusivament a l'activitat que s'ha descrit a l'encapçalament del contracte**. I que són per compte i càrrec de l'arrendatari la sol·licitud, tramitació i obtenció dels permisos i llicències oficials d'instal·lació, inici d'activitat i utilització de l'immoble. Per tant, l'arrendadora no assumeix cap responsabilitat si per qualsevol motiu l'administració o organisme corresponent (municipal, autonòmic o estatal) no concedeix els permisos i/o autoritzacions, inclús en el cas que aquestes es revoquin o s'anul·lin després de concedides, fet que en cap cas serà motiu de resolució del contracte.

Aquestes previsions són importants i cal tenir-les presents (si s'escau) abans d'assumir i acceptar les mateixes. És molt important fer una consulta prèvia a l'Ajuntament o organisme competent sobre les possibilitats de concessió de llicència d'activitat al local.

08. Serveis i subministres

Fer atenció a l'estat dels serveis i subministres del local atès que en la majoria dels contractes es preveu que l'arrendatari **coneix** i **accepta** l'estat dels mateixos, és a dir, l'estat de les línies, les escomeses i els ramals que presenta el local arrendat al moment de la firma del contracte. Per tant, si es vol reclamar que l'arrendador substitueixi, modernitzi o adequi alguna instal·lació o escomesa (per exemple, contractar més potència d'algun subministra) cal fer-ho abans de la firma del contracte, sinó el tràmit i el cost del mateix serà a càrrec de l'arrendatari, o bé negociar la possibilitat de recuperar la inversió a canvi d'un període de carència de la renda contractual.

S'ha de preveure a càrrec de qui van els serveis i subministres del local. Normalment es preveu que el consum d'aigua, gas i electricitat, així com la contractació dels comptadors a les companyies subministradores, l'ampliació dels subministres contractats o, en el seu cas, la contractació d'altres no existents així com el cost de les instal·lacions tècniques que la seva implantació i manteniment requereixi siguin a càrrec de l'arrendatari.

09. Fiança, altres obligacions i assegurances

Fiança

És obligatòria l'exigència i prestació de fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a **dues** mensualitats de la renda.

L'import de la fiança ha de ser restituït a l'arrendatari al final de l'arrendament i meritarà l'interès legal del diner transcorregut **un mes** des de l'entrega de les claus sense que s'hagi fet efectiva la seva devolució.

A més a més, les parts poden establir i pactar qualsevol altra garantia pel compliment de les obligacions arrendatícies addicionals a la fiança en metàl·lic (per exemple aval bancari, pagament avançat de diverses mensualitats, etc.).

Altres obligacions

És habitual que el contracte d'arrendament inclogui tota una llista d'obligacions addicionals per a l'arrendatari com per exemple:

- No instal·lar transmissors, motors, màquines, inclosos aires condicionats, etc. que produeixin vibracions, sorolls o molèsties per la resta d'ocupants de l'immoble.
- No emmagatzemar o manipular materials explosius, inflamables, antihigiènics, incòmodes o insalubres.
- No tenir-hi animals.
- Permetre l'accés al local al propietari, a l'administrador o als industrials o operaris enviats per qualsevol d'ambdós.
- Complir les normes de la Comunitat de Propietaris.
- Obtenir i mantenir vigents els permisos administratius que siguin necessaris per al desenvolupament del negoci al que destinarà el local.
- En cas de domiciliació bancària del rebut, satisfer a l'arrendadora les despeses de comissions bancàries que comporti la devolució o impagament del rebut.

Totes aquestes obligacions no estan previstes a la Llei però s'inclouen de cara a protegir l'immoble i la resta d'ocupants. Així doncs, no hi ha cap problema en acceptar-les, però cal llegir-les atentament a l'hora de negociar la redacció del contracte, comprendre-les, i refusar aquelles que preveiem que no podrem complir, **atès que el seu posterior incompliment podria ocasionar la resolució del contracte de lloguer.**

Assegurances

Es recomana regular expressament el tema de les assegurances de la finca: continent i contingut.

El més habitual és que el contracte prevegi que l'arrendatari assumeix l'obligació de tenir contractada per tot el termini de l'arrendament una pòlissa d'assegurances que cobreixi el contingut del local. Ull amb l'abast d'aquesta obligació, atès que ens podem trobar amb que ens exigeixin contractar una assegurança que cobreixi tots els elements propietat de l'arrendatari que s'instal·lin al local, incloent els mecanismes instal·lacions i serveis, directes i indirectes, que formin part del negoci o l'activitat a què es destini el local i que siguin susceptibles de generar risc asegurable. En aquest cas, l'assegurança haurà de cobrir la responsabilitat civil a tercers que cobreixi qualsevol risc, directe o indirecte, derivat del desenvolupament de l'activitat a la que es destini el local i suficient per a cobrir la indemnització econòmica per a rescabalar al perjudicat, sigui qui sigui. Cal vigilar doncs, que aquesta obligació d'assegurança no sigui abusiva.

En contraprestació, normalment l'arrendador assumeix l'obligació de concertar una pòlissa d'assegurança per tot el termini del contracte que cobreixi el continent del local. Al respecte cal anar amb compte atès que alguns models estàndards preveuen la possibilitat que l'arrendadora pugui repercutir a l'arrendatari l'increment o major preu de l'assegurança (pel continent) que li sigui exigida per la companyia asseguradora per raó de la activitat a la que es destini el local.

10. Dret d'adquisició preferent

La LAU preveu que en cas que es vengui el local arrendat, l'arrendatari tindrà el dret d'adquisició preferent sobre el mateix (tanteig o retracte). Aquest dret, que és molt important, gairebé sempre està expressament exclòs en els models estàndards de contracte d'arrendament, manifestant-se que l'arrendatari renuncia al mateix. Per tant ull a que el contracte que signem **no exclogui** aquest dret.

No hi haurà dret a tanteig ni retracte quan el local llogat es vengui conjuntament amb les restants vivendes i locals propietat de l'arrendador que formin part d'un mateix immoble, ni tampoc quan es venguin de forma conjunta per diferents propietaris a un mateix comprador la totalitat de pisos i locals de l'immoble.

11. Subarrendament i cessió del contracte

Quan al local s'hi exerceixi una activitat empresarial o professional, l'arrendatari pot subarrendar la finca o cedir el contracte a un tercer **sense** necessitat de comptar amb el consentiment de l'arrendador. Tot i així, en la majoria de models de contractes d'arrendament es preveu justament el contrari, és a dir, s'estableix l'obligació de l'arrendatari de no subarrendar, cedir o traspasar el local sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador.

Sigui com sigui, si hi ha subarrendament l'arrendador té dret a elevar la renda vigent en un 10 %; i si hi ha cessió del contracte, un 20%.

Tanmateix, cal assenyalar que la Llei preveu que **no** es considerarà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària, sense perjudici que l'arrendador pugui augmentar la renda segons el que s'ha dit anteriorment. També en aquest cas, en molts models de contracte es preveu el contrari que diu la Llei i s'estableix que la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària donarà lloc a la resolució del contracte.

12. Mort de l'arrendatari

En cas de defunció de l'arrendatari, quan al local s'hi exerceixi una activitat empresarial o professional, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat podrà subrogar-se en els drets i obligacions de l'arrendatari fins a l'extinció de l'arrendament.

13. Indemnitzacions a l'arrendatari

La llei preveu una indemnització a càrrec de l'arrendador i a favor de l'arrendatari quan a l'extinció pel transcurs del termini contractual, si en els últims 5 anys s'hi ha vingut exercint una activitat comercial de venda al públic, i l'arrendatari ha manifestat amb 4 mesos d'antelació a la finalització del termini la seva voluntat de renovar-lo per un mínim de 5 anys més i amb una renda de mercat.

La indemnització es determina de la següent forma:

01. Si dins dels propers 6 mesos següents l'arrendatari inicia la mateixa activitat dins el mateix municipi: la indemnització correspondrà a les despeses de trasllat, més els perjudicis causats per la pèrdua de clientela.
02. Si dins dels 6 mesos següents l'arrendatari inicia una activitat diferent o no inicia cap activitat, i l'arrendador o un tercer desenvolupen a la finca la mateixa activitat o una afí: 1 mes per any de duració del contacte amb un màxim de 18 mensualitats.

14. Notificacions

Es recomana establir el domicili de notificació d'ambdues parts, a fi i efecte els contractants es puguin creuar qualsevol comunicació i/o notificació.

És molt habitual preveure també el mitjà de notificació en que s'han de fer determinades comunicacions en funció de la importància de les mateixes (burofax, carta certificada, o senzillament fax, etc.). Per exemple, es pot establir que la notificació de l'augment de IPC es pot fer per un senzill fax però el desistiment per burofax, etc.

© Barcelona Activa SAU SPM, 1998-2011 - Darrera actualització: 06/09/2011

Tot i que s'ha extremat en tot el possible la cura a assegurar l'exactitud i fidelitat d'aquesta informació i de les dades contingudes, Barcelona Activa SAU SPM no pot acceptar cap responsabilitat legal per les conseqüències que es puguin derivar d'accions empreses com resultat de les conclusions que es puguin extreure d'aquest informe.